

VU Research Portal

De coöperatieve onroerend goed exploitatievereniging

Akkermans, Arno

published in

Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie
1987

document version

Publisher's PDF, also known as Version of record

document license

CC BY-NC

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Akkermans, A. (1987). De coöperatieve onroerend goed exploitatievereniging. *Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie*, (5817), 92-94.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

(1307)

zouden moeten samenstellen. Het komt mij voor dat de rechter hier ten onrechte op de stoel van de vennootschap is gaan zitten. Deze gang van zaken nodigt uit tot overdenking waarom de schorsing zo anders wordt behandeld dan het ontslag, wanneer de betreffende bestuurder daartegen opkomt, alsmede of dit wel wenselijk is. Steekhoudende argumenten voor dit onderscheid zijn m.i. niet voorhanden, terwijl ook de wenselijkheid ervan niet direct in het oog springt.

4. Argumenten voor gelijke toetsing van ontslagbesluit en schorsingsbesluit

In tegendeel, ik zou menen dat er juist argumenten zijn om de rechter in kort geding een andere (ruimere) toetsing toe te staan bij een bestreden schorsing dan bij een bestreden

Het woord 'herstel' van de dienstbetrekking kan mitsdien zowel op ontslag als op schorsing betrekking hebben.

ontslag. Hier volgen een aantal van deze argumenten.

a) Het eerste argument is een kwestie van pure grammaticale interpretatie. De tekst van lid 3 van artikel 134/244 boek II BW spreekt over 'herstel van dienstbetrekking'.

Een herstel kan zich voordoen in meerdere gedaanten: een volledig herstel danwel een gedeeltelijk herstel. Herstellen behoeft niet per definitie te betekenen dat de dienstbetrekking helemaal niet meer aanwezig was. Het herstellen van de dienstbetrekking kan ook betrekking hebben op het weer in volledig in tact maken van een onvolwaardige c.q. onvolledige dienstbetrekking; het herstel van een dienstbetrekking die gebreken vertoont. Daarvan is sprake bij een schorsing. De dienstbetrekking bestaat, doch de geschorste directeur verricht geen werkzaamheden, is (in de regel) niet in het bedrijf aanwezig tijdens zijn schorsing en is ontheven van zijn bestuursbevoegdheden, waarvan dan bovendien nog aantekening in het Handelsregister is gemaakt.

Het woord 'herstel' van de dienstbetrekking kan mitsdien zowel op ontslag als op schorsing betrekking hebben.

b. Een argument van systematische aard is dat lid 1 van artt. 134/244 ontslag en schorsing

Toetsing ex art. 11 lid 1 sub c boek II BW mag niet dienen als sluiptweg om de werking van artt. 134/244 lid 3 boek II BW te ontgaan.

sing in één adem noemt en lid 3 van dezelfde artt. 134/244 toch terugslaat op het eerste lid. c. Een derde argument voor gelijke toetsing van schorsing en ontslag kan worden geput uit de ratio van artt. 134/244 Boek II BW. In de parlementaire geschiedenis is hieromtrent niets te vinden. Uit de jurisprudentie valt als de ratio af te leiden dat de eisen van het vennootschapsrecht zich niet verdragen met de mogelijkheid dat de rechter bepaalt dat een door aandeelhouders of commissarissen ontslagen bestuurder aanblijft. Deze gedachten-gang is kernachtig verwoord in een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam uit 1985¹⁸.

'Het belang van de vennootschap, waarvan BW art. 2: 224 getuigt is kort weergegeven: het niet opgescheept blijven met een bestuurder in wie men het vertrouwen heeft verloren'.

Ook in het geval van schorsing van een directeur heeft de vennootschap belang niet opgescheept te blijven met een directeur in wie men — althans op het moment van en voor de duur van de schorsing — het vertrouwen heeft verloren.

d. Ontslag en schorsing zijn soortgelijke maatregelen, doch een ontslag heeft definitieve gevolgen en een schorsing slechts tijdelijke. Ontslag is een zwaardere en verder strekkende maatregel dan schorsing. Het komt vreemd voor dat een gegeven ontslag behoudens een toetsing aan de vennootschapsrechtelijke goede trouw, niet met een vordering tot herstel van dienstbetrekking kan worden gepa-

reerd, en een schorsing wel.

Kort gezegd: als voor de vennootschap het *meerdere* wel mag, waarom dan het *mindere* niet?

e. Een voortdurende dreiging met een kort geding strekkende tot opheffing van de schorsing kan een vennootschap sneller dan nodig is doen besluiten om in plaats van tot schorsing tot ontslag over te gaan.

Conclusie

De grens tussen de normen van de goede trouw in het vennootschapsrecht en in het arbeidsrecht dient scherp te worden getrokken. Toetsing ex art. 11 lid 1 sub c boek II BW mag niet dienen als sluiptweg om de werking van artt. 134/244 lid 3 boek II BW te ontgaan. Bestuurders ontberen wegens de aard van hun functie het recht van art. 1639t tot herstel der dienstbetrekking, doch vinden hun rechtsbescherming in de mogelijkheid tot schadever-

Daarnaast ware het aan te bevelen dat ook een schorsing van een directeur in beginsel niet door de rechter ongedaan behoort te kunnen worden gemaakt.

goeding wegens kennelijke onredelijkheid van een ontslag, waarbij zij niet anders worden beoordeeld dan 'een werknemer in vergelijkbare omstandigheden, die toevallig niet de positie van statutair directeur inneemt'¹⁹. Daarnaast ware het aan te bevelen dat ook een schorsing van een directeur in beginsel niet door de rechter ongedaan behoort te kunnen worden gemaakt, tenzij het daartoe strekkende besluit in strijd is met de goede trouw in vennootschapsrechtelijke zin. De tekst van artt. 134 en 244 boek II BW biedt daartoe de mogelijkheid, terwijl de wenselijkheid hierboven lijkt te zijn aangetoond.

18. Rb Rotterdam 19 maart 1985, NJ 1986, 504.
19. Roelvink, t.a.p., p. 76.

DE COÖPERATIEVE ONROEREND GOED EXPLOITATIEVERENIGING

A.J. Akkermans*
Mr. H.A. van Iersel**

Onderstaand artikel is een vervolg op het artikel van mr. A.A. van Velten in WPNR 5793 over hetzelfde onderwerp.

De schrijvers zijn, ieder op hun eigen wijze, betrokken bij een project in Tilburg, dat sedert bijna twee jaar huisvesting realiseert ten

* Medewerker Stichting Woonwinkler Tilburg.
** Kandidaat-notaris te Eindhoven.

behoefte van bijzondere woonvormen. Het initiatief tot dit project is uitgegaan van de Stichting Woonwinkel Tilburg¹. De ontwikkelingskosten van het project worden gesubsidieerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting².

Inleiding

Om drie redenen schrijven wij dit artikel:

1. Terecht schrijft van Velten dat de c.o.v. de laatste jaren in toenemende mate wordt gebruikt om bijzondere woonvormen te realiseren. Het conglomeraat van Nijmeegse

Laat de afweging van voor- en nadelen van de c.o.v. een geheel ander beeld zien dan hetgeen men gewend zal zijn.

woonverenigingen, het Purmerendse woonkollektief en het Tilburgse model zijn allen een bewijs van het gelijk van Van Velten. Vanuit de optiek van bepaalde bijzondere woonvormen laat de afweging van voor- en nadelen van de c.o.v. een geheel ander beeld zien dan hetgeen men gewend zal zijn. Bij zo'n beschouwing verdienen een aantal aspecten meer aandacht dan hen door van Velten wordt geschonken.

Daarom zo dadelijk meer over deze ontwikkeling.

2. Van Velten spreekt over de Zaanse constructie, waarbij een woningbouwvereniging een achterliggende garantie afgeeft. Niet

Gemeentegaranties, voor de verkrijging van lidmaatschapsrechten van c.o.v.

wordt signaleerd dat de Woningwet in art. 63 geldelijke steun, waaronder gemeentegaranties, voor de verkrijging van lidmaatschapsrechten van c.o.v. mogelijk maakt.

3. Voor bepaalde woonvormen hebben recente ontwikkelingen in de pseudowetgeving rondom de normen voor afgifte van gemeentegarantie negatieve consequenties. Omdat pseudowetgeving — naar haar aard — zich veelal onttrekt aan de parlementaire controle, daarover hieronder meer.

1. De c.o.v. als bijzonder beheer-model

De laatste jaren laten een belangrijke toename zien van bijzondere woonvormen als wongroepen en centraal wonen. Van de zijde van de overheid wordt deze ontwikkeling ook erkend en, ondermeer in het volkshuisvestingsbeleid, gehonoreerd³. Deze woonvormen bestaan uit meerdere economisch zelfstandige huishoudens die bepaalde — en hierin bestaat een grote verscheidenheid — woon-

en/of werkactiviteiten gemeenschappelijk verrichten. Doorgaans wenst men de verantwoordelijkheid voor het beheer van woning of wooncomplex dan ook niet individueel, maar kollektief te dragen. Hierdoor wordt het

Hierdoor wordt het meest gewraakte rechtsgevolg van de c.o.v. juist positief gewaardeerd.

meest gewraakte rechtsgevolg van de c.o.v. — de onderlinge verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de collectieve financiering — juist positief gewaardeerd. Ter vervulling van dit soort woonwensen blijkt de c.o.v. (en soms ook de 'gewone' vereniging) een uitstekend instrument. Zij geeft een geschikt juridisch kader ter regeling van in- en uittreden, gemeenschappelijke activiteiten en verdere onderlinge rechtsverhoudingen. Men kan de lasten naar eigen inzicht verdelen (b.v. naar rato van inkomen), en bij mutaties in samenstelling of inkomens deze verdeling weer probleemloos wijzigen. Bij in- en uittreden bespaart men bovendien een aanzienlijk bedrag omdat deze mutaties volledig onderhands gerealiseerd kunnen worden. Ter illustratie beschrijven wij enige karakteristieken van een drietal projecten⁴.

1. In de gemeente Nijmegen bestaan een groot aantal 'gewone' verenigingen met als doel het uitsluitend ten behoeve van de leden exploiteren van een of meerdere woningen. Hun aantal is nog steeds groeiende. Markant zijn die verenigingen welke hun woningen door tussenkomst van de stichting STUT⁵ financieren met hypothecaire geldleningen van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken⁶. Zij bezitten altijd 3 of meer woningen. Per individueel lid is doorgaans een onzelfstandige woonruimte in gebruik. In totaal bezitten zij momenteel circa 150 woningen. Hier omheeft zich in de loop der jaren een 'circuit' van voorzieningen gevormd, waarin ondermeer de stichting STUT en de stichting woongroepenfonds Nijmegen een belangrijke rol spelen. De stichting woongroepenfonds is een initiatief van een aantal verenigingen, en levert aanvullende financieringen. De fiscus merkt de leden aan als eigenaar-bewoners.

2. In de gemeente Purmerend bestaat de 'coöperatieve vereniging woonkollektief purmerend'. Deze is eigenaar van 29 premiekoopwoningen en tevens huurder van 42 woningwoningen. Deze wel heel bijzondere c.o.v. kent zowel leden-huurders (gebruik woonruimte op grond van een huurkontraat met de c.o.v.) als leden-eigenaren (gebruik woonruimte op de enkele grond van het lidmaatschap). Ter verkrijging van hun lidmaatschap nemen de laatsten deel in de hypothecaire verplichtingen van de c.o.v. Hiervoor verstrekt de

gemeente Purmerend gemeentegaranties. De interne rechtsgevolgen van het verschil in status van leden zijn statutair nagenoeg geneutraliseerd. Door ingenieuze hantering van externe rechtsgevolgen als belastingvoordeel, premies en huursubsidies, worden de woonlasten verdeeld naar draagkracht en naar daadwerkelijk gebruik van woonruimte (oppervlakte).

3. Het experiment in Tilburg, waar schrijvers bij betrokken zijn, ontleent zijn doelstellingen aan de volkshuisvesting. Als rechtsvorm is gekozen voor een (groeïend) aantal coöperatieve verenigingen, welke ieder een of twee woningen bezitten. Bepaalde beheertaken (o.a. onderhoud), ondersteuning van aspirantverenigingen en belangenbehartiging, vinden plaats in een federatie (vereniging) waar elke c.o.v. lid van is. Afhankelijk van de woonwensen bestaan zowel lidmaatschappen die het gebruiksrecht inhouden van zelfstan-

Deze wel heel bijzondere c.o.v. kent zowel leden-huurders als leden-eigenaren.

dige, als van onzelfstandige woonruimte. Voor de verkrijging van deze lidmaatschappen worden door de gemeente Tilburg gemeentegaranties verstrekt. Dit is tevens de reden waarom hier voor coöperatieve verenigingen is gekozen (zie deel 2 van dit artikel). Aldus wordt woonruimte geschapen voor ondermeer inkomens op bijstandsnivo. Een aanvrager gemeentegarantie met zo'n inkomen krijgt van een Bemiddelend Orgaan een negatief advies. Ook als de lasten van de te garanderen verplichtingen zodanig laag zijn dat zij elders in het overheidsbeleid (b.v. bij de Individuele Huursubsidie) als redelijk in verhouding tot het inkomen worden aangemerkt (zie deel 3 van dit artikel). Ten behoeve van het experiment verstrekt de gemeente Tilburg binnen overeengekomen voorwaarden dan toch garantie. De rijksachterborg van 50% is dan onverminderd van toepassing.

1. Tuinstraat 96, 5038 DE Tilburg.

2. Experiment onder nr. EX 83/76.

3. Zie nota 'Wonen in groepsverband', Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, juni 1984.

4. Een meer volledige opsomming in: 'nieuwe beheervormen in een nieuwe fase', Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) en Stichting Onderzoek Maatschappelijke Strategie Ontwikkeling (SOMSO) Delft/Amsterdam.

5. Dominicanenstraat 107, 6521 KB Nijmegen.

6. De vereniging is zowel onderzetter als geldlener. De leden zijn statutair aansprakelijk tot een maximum van /5000,—. Het BNG beperkt deze financieringswijze tot de gemeente Nijmegen. Andere financieringsinstellingen zijn er voornamelijk niet toe bereid. Reden waarom deze exploitatievorm elders niet in dezelfde kwantiteit voorkomt.

2. Overdrachtsbelasting en gemeentegarantie

1. Art. 4 WBR spreekt over de heffing van overdrachtsbelasting bij de verkrijging van lidmaatschapsrechten van verenigingen indien daarin is begrepen het recht op het uitsluitend gebruik van een gebouw of van een gedeelte daarvan, dat blijkens zijn inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Voorzover het lidmaatschapsrecht van de c.o.v. recht geeft op het uitsluitend gebruik van zelfstandige woonruimte is de verkrijging van dit lidmaatschapsrecht belast met overdrachtsbelasting, voorzover die verkrijging onzelfstandige woonruimte betreft zal derhalve geen heffing kunnen volgen. Het is dus afhankelijk van de feitelijke situatie of de verkrijger van een lidmaatschapsrecht van een c.o.v. overdrachtsbelasting verschuldigd is.

2. Art. 63 Woningwet stelt, dat geldelijke steun kan worden verleend

'ten behoeve van het verkrijgen in eigendom van een (...) woning'.

Hieronder wordt mede verstaan

'het verkrijgen van het lidmaatschap van een coöperatieve vereniging, waarvan de leden op de enkele grond van hun lidmaatschap het uitsluitend gebruik van een aan die coöperatieve vereniging in

eigendom toebehorende woning hebben'.

Dit wetsartikel is de basis van de Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen en heeft derhalve betrekking op zowel de premiekoopwoningen als de gemeentegaranties. Gezien de tekst van art. 63 is deze beschikking zowel toepasbaar wanneer de vereniging eigenaar is van een of meer gebouwen en de leden daarin zelfstandige woonruimte verkrijgen, alsook toepasbaar wanneer de vereniging eigenaar is van een gebouw waarin de leden onzelfstandige woonruimte verkrijgen.

Het aankomend lid van de c.o.v. overlegt aan de gemeente waarin het onroerend goed ligt, behalve de gebruikelijke bescheiden, een kontrakt waarbij het lid een lidmaatschapsrecht koopt (met financieringsvoorbehoud)⁷.

3. Nieuwe normen gemeentegarantie

(De) overheid heeft de Bemiddelende Organen aangewezen om advies uit te brengen over aanvragen voor gemeentegaranties. De normen voor beoordeling van die garantie-aanvragen worden opgesteld door de Gezamenlijke Bemiddelende Organen na overleg met MVROM en VNG.

Deze normen zijn per 1-4-1985 en 1-4-1986 zodanig bijgesteld dat thans mensen met een bruto inkomen van minder dan f23.000,— per jaar niet meer in aanmerking komen voor een door de gemeente (met rijksachterborg)

gegarandeerde lening. Aan de kopers met een bruto inkomen van tussen de f23.000,— en f30.000,— per jaar kunnen thans nog slechts zeer geringe bedragen (gegarandeerd) worden geleend. De overheid heeft zodoende deze aspirant-bewoners verwezen naar de huurdersmarkt. Aan dit veranderde beleid zal ten grondslag hebben gelegen het verlies dat gemeenten en rijksoverheid hebben geleden op die gegarandeerde leningen. Aan ons zijn geen overwegingen bekend waaruit blijkt hoe deze verliezen zich verhouden tot de verliezen die woningbouwcorporaties lijden wegens niet ontvangen huren; als deze afweging wordt gemaakt dient tevens de individuele huursubsidie te worden verdisconteerd. Evenmin is ons bekend in hoeverre deze beleidswijziging de parlementaire toets der kritiek heeft doorstaan.

In elk geval is ons gebleken dat deze verandering van normen zodanig werkt, dat soortgelijke projecten als het Tilburgse in hun ontwikkelingsmogelijkheden ernstig worden beknod. In Tilburg kan men zich echter troosten met een gemeente waarvan het bestuur haar autonomie in deze optimaal gebruikt.

7. Model NVM.

NASCHRIFT

Mr. A.A. van Velten*

Met belangstelling las ik vorenstaande bijdrage over diverse huisvestingsprojecten, waaruit blijkt dat de (coöperatieve) onroerend goed exploitatievereniging hoe langer hoe meer wordt gebruikt om bijzondere woonvormen te realiseren.

Bij elk der drie hoofdstukken maak ik een korte aantekening:

1. Het argument dat de (coöperatieve) vereniging aantrekkelijk kan zijn, omdat daar — anders dan bij onroerend goed — overdracht c.q. in- en uittreding van leden (en, zo voeg ik daaraan toe, het constateren van leningen) bij onderhandse akte kan plaats vinden is erg dubieus. In het verleden heeft het Bouwfonds dit systeem wel toegepast, zonder zich echter daarbij te realiseren wat de gevolgen zouden zijn. Deze handelswijze is uiterst gevaarlijk, omdat de (normaliter uit goedwillende leden) bestaande besturen van deze verenigingen daarmee een verantwoordelijkheid krijgen toegeschoven die zij volgens mijn ervaring zelden aan kunnen. Ik wijs op familierechtelijke problemen (overlijden of scheiding der leden; voorts tal van soorten van samenleving, al of niet gepaard gaande met kansovereenkomsten), financieringskwesties (het oude lid moet bij overdracht zijn lening terugbetalen; is het nieuwe lid wel acceptabel voor

de door hem aangevraagde hoge lening?), inning en afdracht van overdrachtsbelasting (over welk bedrag moet er worden geheven; is het tarief nog ongewijzigd; is er wellicht een vrijstelling; is überhaupt wel overdrachtsbelasting verschuldigd?).

Bovendien bestaat er het grote gevaar, dat na een tiental jaren, vooral als een bestuur reeds enige malen is vervangen en oud-bestuursleden naar elders zijn vertrokken, door het ontbreken van goede akten grote onduidelijkheid ontstaat over eigendomsverhoudingen, met name als voorgaande besturen niet al te zorgvuldig zijn geweest met het bijhouden van mutaties.

2. De stelling dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, indien een lidmaatschapsrecht rechtgevend op onzelfstandige woonruimte wordt overgedragen, lijkt mij uitsluitend verdedigbaar in geval van een 'echte commune'.

Zodra gedeelten van het gebouw bestemd zijn om afzonderlijk te worden gebruikt is mijns inziens volgens art. 4 WBR wel degelijk overdrachtsbelasting verschuldigd.

Nergens staat dat het daar genoemde 'afzonderlijk geheel' een zelfstandige woonruimte moet zijn; het kan bijvoorbeeld evengoed een winkelruimte of privé-berging betreffen.

3. Het spijt mij, dat de schrijvers bij hun betoog over gemeentegaranties niet nader ingaan op de in noot 18 van mijn bijdrage aangestipte problematiek, die in de praktijk gerezen is, indien door de hypothecaire financier van de vereniging beroep wordt gedaan op een gestelde gemeentegarantie. Het Ministerie stelde zich daarbij immers op het standpunt — nu eenmaal uitwinning van het onderpand is vereist voor zo'n beroep — dat éérst het *gebele* gebouw ex art. 1223 lid 2 BW zou dienen te zijn verkocht. Een wel uiterst merkwaardig standpunt, dat n.m.m. met zich meebrengt dat vooralsnog aan de gemeentegarantie geen enkele waarde kan worden toegekend.

Tenslotte maak ik van deze gelegenheid gebruik om geïnteresseerden in het fenomeen maatschappelijk gebonden eigendom in zijn algemeenheid te wijzen op de voortreffelijke bijdrage van mevrouw mr. L. de Vries-Kalff over dit gecompliceerde begrip, welke zojuist in het december-nummer van het maandblad 'Bouwrecht' is verschenen (waarin ook de eerste aflevering van de nieuwe fiscale onroerend goedkroniek door mr. L. Wolfsbergen, maar dat is een ander verhaal).

* Notaris te Amsterdam.